

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Raumplanung	2
3. Zonenvorschriften	4
3.1 Bauzonen	4
3.2 Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	9
3.4 überlagerte Schutzzonen	10
3.5 Schutzobjekte	14
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4. Definitionen	18
4.1 Ausnützung	18
4.2 Abstände	18
4.3 Arealüberbauung	19
5. Bauvorschriften	20
5.1 Strassenomenklatur, Benützung von Privateigentum	20
5.2 Technische Bauvorschriften	20
5.3 Wohnhygiene	21
5.4 Ausstattung	22
6. Schutzvorschriften	23
6.1 Ortsbildschutz	23
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	25
6.3 Umweltschutz	25
7. Vollzug und Verfahren	27
7.1 Zuständigkeit	27
7.2 Gebühren	27
7.3 Unterhalt und Pflege	28
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	28

Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO)

Anhang II: Volumenschutz (zu § 26)

Anhang III: Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz

1. Geltungsbereich

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
 - ²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - ³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.¹⁾
 - ²... ersatzlos aufgehoben¹⁾

2. Raumplanung

§ 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4

- Sondernutzungsplanpflicht
- ¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan/Gestaltungsplan vorliegt.¹⁾
 - ²Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

³Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sondernutzungsplangebiet Obermatten ist insbesondere hinsichtlich der Lage der Bauten und Anlagen in Bezug auf den Strassenraum, der Höhe der Bauten und Anlagen, deren Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung auf die besondere Lage am Dorfeingang Rücksicht zu nehmen und eine rationelle Erschliessung sicherzustellen. Zudem ist eine der Lärmbelastung optimal entsprechende Nutzungsanordnung und Bauweise sicherzustellen. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an neue, nicht erschlossene Bauzonen (vgl. Art 24 Abs. 1 USG und Art. 29 LSV) mit planerischen Mitteln grundeigentumsverbindlich umgesetzt werden.²⁾

⁴Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Gewerbegebiet mit Sondernutzungsplanpflicht Grossmatten ist insbesondere hinsichtlich der Lage der Bauten und Anlagen in Bezug auf den Strassenraum, der Höhe der Bauten und Anlagen, deren Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung auf die besondere Lage am Dorfeingang Hinterwil Rücksicht zu nehmen.²⁾

²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Zonenübersicht,
Tabelle

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:³⁾⁴⁾

Bauzonen		Aus- nützung	Talseitige traufseitige Fassadenhöhe	Gesamt- höhe	Grenz- abstand	Mehr- längen- zuschlag ab	max. Gebäude- länge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K braun	0.70 ^b	9.0 ^b	13.0 ^b	4.0 ^b	-	40.0 ^b	III	§ 6
Wohnzone am Hang	WH gelb	0.40	8.5	12.0		15.0	25.0	II	§ 7
Wohnzone	W orange	0.55	9.0	13.0	4.0	20.0	35.0	II	§ 8
Wohnzone für Klein- und Anbauten	WKA orange mit Schraffur	-	-	-	-	-	-	II	§ 8a
Wohnzone "Bestand"	WB ocker	-	-	-	-	-	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbe- zone	WG orange mit Schraffur	0.55 ^C 0.70	11.0	13.0	4.0	30.0 ^C	40.0	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	-	11.0	13.0	6.0	-	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	a	a	a	a	-	-	II	§ 12

Bemerkung: Grosser Grenzabstand aufgrund Überbestimmung und unnötiger Einschränkung für Bebauung gelöscht.

²Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³Die mit "b" (Richtwert) bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden.

⁴Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die mit "C" bezeichneten Masse.

³⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

⁴⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

4bis Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:⁵⁾

- a) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend.⁵⁾
- b) In Hanglagen ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die talseitige Fassadenhöhe massgebend. In flachem Gelände ist bei Gebäuden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss an dieser Fassade eine um 2.2 m höhere Fassadenhöhe zulässig. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten.⁵⁾
- c) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.⁵⁾

4ter Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.⁵⁾

Gebäudebreite	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13
	Hangneigung					
0% - 9%	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10%	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15%	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20%	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
≥ 25%	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

4quater Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 27)⁵⁾

⁵⁾ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁵⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

⁶Wird die festgelegte Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m. Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges reduziert werden.

^{6bis}In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan. ⁶⁾

§ 6

Kernzone

¹Die Kernzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Gaststätten sowie Landwirtschaft.

²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

§ 7

Wohnzone am Hang WH

¹Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern bestimmt. Mehrfamilienhäuser sind nicht gestattet.

²Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Der Einbau einer kleinen Wohnung gestattet.

⁴In Hanglagen über 10 % Neigung können Garagenbauten parallel zur Strasse gebaut werden. Der Strassenabstand kann bis auf 2.0 m reduziert werden, sofern die Anforderungen an Kleinbauten im Sinn von der BauV des Kantons Aargau eingehalten sind. ⁶⁾

§ 8

Wohnzone W

Die Wohnzone W dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ⁷⁾

§ 8a⁷⁾

Wohnzone WKA für Klein- und Anbauten Die Wohnzone WKA für Klein- und Anbauten ist einzig für Klein- und Anbauten bestimmt.

⁶⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

⁷⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

§ 9

Wohnzone
"Bestand"

¹Die Wohnzone "Bestand" dient der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz.

²Im Rahmen der vorhandenen Gebäudevolumen und -abmessungen kann die bestehende Bausubstanz für Wohnzwecke ausgebaut werden. Klein- und Anbauten wie Garagen usw. sowie Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehende Umgebung gut einpassen.⁸⁾

³Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone und Massnahmen zur Verbesserung der Wohnhygiene sind gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG⁸⁾

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

²Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Stark störendes Gewerbe ist untersagt. Ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe, die grosse unproduktive Flächen aufweisen, wie Einkaufszentren oder reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne direkten Zusammenhang mit einem ortsansässigen Produktionsbetrieb.

⁴Die Höhe von gelagerten Gegenständen oder Ablagerungen ist auf 7 m ab massgebendem Terrain beschränkt.⁹⁾

⁸⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

⁹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

⁵Die gewerblichen Anlagen sind zu durchgrünen. Dies gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 einzuhalten. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung rechtskräftig wird.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 13

Grünzone ¹Die Grünzone dient der Erhaltung des Umgebungsreiches der Kirche.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Ein Umbau oder eine Umnutzung der bestehenden Baute (Wäschehäuschen) ist nur im Rahmen des heutigen Gebäudevolumens zulässig. Auswirkungen, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind unzulässig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Standort sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzu-fügen.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassaden- und Gesamthöhen sowie Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.¹⁰⁾

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzone

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Pflanzen und Pflanzengemeinschaften und ihren ausreichend grossen Lebensräumen sowie der Erhaltung typischer Einzelobjekte.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung und Düngung sind nicht gestattet.

³Vom Eigentümer mit Einverständnis des Gemeinderates oder vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen sind gestattet.

§ 17

Waldstandorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

¹Für die bezeichneten Waldstandorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden spezielle Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 18

Besondere Standorte mit Bewirtschaftungseinschränkungen

¹Für die besonders bezeichneten Standorte gelten die Bestimmungen für die Landschaftsschutzzone sowie die folgenden Bewirtschaftungseinschränkungen. Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen Bewirtschafter und Kanton bleiben vorbehalten.

¹⁰⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

Artenreiche Wiesen Uerkewiese, am Känelhölzli, Grossmatten	² In den Standorten Uerkewiese, am Känelhölzli und Grossmatten soll der fliessgewässerbegleitende Wieslandcharakter erhalten bleiben. Die landwirtschaftliche Nutzung, mit Ausnahme des Ackerbaus, bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet. Die Düngung ist weitgehend zu minimieren.
Lirihubel	³ Der Standort Lirihubel dient der Sicherstellung und Erhaltung der artenreichen Heuwiese und des Magerstandortes an der Wegböschung. Eine angepasste Hangbewirtschaftung ist im bisherigen Umfang gewährleistet. Eine angepasste extensive Düngung gemäss Vereinbarung und Bewirtschafter ist zulässig.
Weid	⁴ Der Standort Weid (unterhalb des Weges gelegener Teil des Hanges) dient der Erhaltung artenreicher Wiesenstandorte. Er kann als extensive Rinderweide genutzt werden. Die Nutzung als Schafweide sowie das Düngen ist verboten.
Uerkner Berg	⁵ Der Standort am Uerkner Berg soll als magerer Wiesenstandort und gestufter Übergang zum Wald erhalten und gefördert werden. Der Standort ist extensiv als Wiese zu bewirtschaften, nicht zu düngen und nicht aufzuforsten.
Am Berg/Stübisberg	⁶ Der Wiesenstreifen entlang des Waldrandes Am Berg / Stübisberg soll als Übergangsbereich zwischen Wald und offener Flur erhalten und gefördert werden. Die Nutzung der Wiesenbereiche im bisherigen Umfang mit Ausnahme der Ackernutzung ist gewährleistet. Der Waldrand ist stufig auszubilden.
Dänibach	⁷ Der Standort Dänibach dient der Erhaltung des feuchten Wiesenstandortes im Waldrandbereich. Beweidung und Erneuerung der Drainagegräben sowie das Düngen ist nicht gestattet. Zur Vermeidung von Erosionsschäden ist die Uferbestockung zu ergänzen.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 19

Ortsbildschutzgebiet	¹ Das Ortsbildschutzgebiet dient dem Schutz der für das Ortsbild baulich und gestalterisch wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten und saniert werden sollen.
	² Das Ortsbildschutzgebiet ist den ordentlichen Nutzungszonen überlagert.

³Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴Bei Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen dürfen Bauten ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnutzungsziffern und Vollgeschosszahlen umgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden. Der Schutzzweck darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Ortsbildschutzes sind zu beachten. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.¹¹⁾

⁵Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise bezüglich Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe, sowie Gestaltung der Vorplätze, Vorgärten, Hof- und Baumgärten sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einfügen.

⁶Für Neubauten, die nicht anstelle von bestehenden Bauten ausgeführt werden, gelten die Baumasse der Grundzone. Von diesen Massen kann abgewichen werden, wenn eine Verbesserung des Ortsbildes nachgewiesen werden kann und keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen verletzt sind.

⁷Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁸Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Bau gesuche im Ortsbildschutzgebiet werden in der Regel dem kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme unterbreitet. Eine frühzeitige Kontaktnahme mit den zuständigen Stellen wird empfohlen.

⁹Fassaden- und Dachrenovationen unterstehen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

¹¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

§ 20

Landschaftsschutzzone LS

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Landschaftsbild, Landschaftscharakter, typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten sowie der vorhandenen biologischen Vielfalt.

²Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Bestimmungen der Grundzonen. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Aufforstungen verboten.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagel-schutznetze, usw.), Anlagen für ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine über-wiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation. Innerhalb der Bauzonen ist die Abgrenzung der Uferschutzzone im Bauzonenplan festgelegt. Ausserhalb der Bauzone umfasst sie einen beidseitigen Landstreifen von mindestens 3 m Breite. Die Breite wird gemessen ab der Uferlinie bei einem mittleren Sommerwasserstand, bez. der Rechtsgrenze. Ist die Ufervegetation breiter als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockung begrenzt.

²Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Im Gebiet Grossmatten erfolgt die Abgrenzung der Uferschutzzone zur Gewerbe- bzw. zur Wohn- und Gewerbezone mittels eines Zauns, welcher durch die Grundeigentümer zu erstellen ist.¹²⁾

³Düngung, Ackerung, sowie Veränderungen an Gewässer-sole und Ufer sind verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhaltsarbeiten sowie zur Verbesserung beitragende Revitalisierungsmassnahmen.

⁴Ufergehölze sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

¹²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

§ 22

Hochstamm-
Obstflächen

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedenen Hochstamm-Obstflächen dienen der Erhaltung der traditionellen Hochstamm-Obstlandschaft. Sie besitzen neben dem ästhetischen Wert einen hohen biologischen Wert.

²Die Hochstamm-Obstflächen sind in ihrem Ausmass und Charakter zu erhalten. Für eine angemessene Nachpflanzung junger Hochstämme (Anteil ca. 20%) ist Sorge zu tragen.

³Der Gemeinderat fördert Unterhalt, Wiederherstellung und Neuanlage von Hochstammflächen mit geeigneten Massnahmen und erlässt dazu allfällige Bestimmungen über Beiträge.

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	dunkelgrüne Signatur Nr. 3.4.1 - 3.4.6	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 5 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand Schweizermatte	schraffiert Nr. 3.3.1	- Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald -Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 5 m) vorlagern
Einzelbäume	Linde Neudorf 3.7.1 Eiche Neudorf 3.7.2 Eiche Heizeberg 3.7.3	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher Teufetal, Sagiweiher, Riedfläche Sagiweiher, Känelhölzli, Weiher Spittelland	Symbol Nr. 1.2.1 - 1.2.5	- Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 24

Geschützte
Gebäude

Die im Anhang I aufgeführten Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.
Die Umgebung kommunal geschützter Baute ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.¹³⁾

§ 25

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem, naturkundlichem, kulturellem geschichtlichem und archäologischem Wert, sind geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

²Bezüglich Nutzungseinschränkungen gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone sinngemäss. Die im Kulturlandplan bezeichneten geologischen Aufschlüsse und alten Abbaustandorte sind als gesteinskundliche Zeugen besonders wertvoll. Beeinträchtigungen der Objekte sind verboten.

³Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 26

Weilerzonen Neu-
dorf und Hinterwil

Zweck

¹Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Neudorf und Hinterwil unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

¹³⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

Nutzung	<p>²Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Ortsbildschutz	<p>³In den Weilerzonen hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzonen dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p>
bauliche Massnahmen	<p>⁴Zusätzlich zu den in den Landwirtschaftszonen erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:</p>
Substanzschutz	<p>a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.</p>
Volumenschutz	<p>b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.</p>
Bauvorschriften	<p>⁵Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehende Haupt- und Nebenutzung integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Der Bau von unbeheizten Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² pro Gebäude ist zulässig.</p>

Gestaltung Umgebung	<p>6Für die Gestaltung der Bauten gelten sinngemäss die Bestimmungen des Ortsbildschutzgebietes. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.</p>
Gestaltungsplan	<p>7Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.¹⁴⁾</p>
Wasser Abwasser	<p>8Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.</p> <p>9Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.</p>

¹⁴⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer ¹Dach- und Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

§ 28

Gewerbe ¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 30

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (bei Einhaltung des Gebäudeabstandes) zulässig.

³Wenn auf dem Nachbargrundstück bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften reduziert werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 31

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen WH und W sowie in der Wohn- und Gewerbezone zulässig.

²Die zusammenhängende, anrechenbare Fläche muss mindestens 2'000 m² betragen.

³Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um 0.10 erhöht werden.

⁴In Arealüberbauungen sind keine freistehenden Einfamilienhäuser gestattet.

⁵Gruppen- und Terrassensiedlungen sind an topografisch und ortsgestalterisch geeigneten Stellen auch in der Wohnzone Hang WH zulässig.

⁶Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht stärker als bei einer zonengemässen Überbauung betroffen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Strassenomenklatur, Benützung von Privateigentum

§ 32

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen¹⁵⁾ ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum ²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.¹⁵⁾

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.¹⁵⁾

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine Anforderungen ¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.¹⁵⁾

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 34

Energieeffizienz¹⁵⁾ ¹Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.¹⁵⁾

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

¹⁵⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

5.3 Wohnhygiene

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 36

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Mindestfläche 10 m²

Lichte Höhe¹⁶⁾

Vollgeschoss mind. 2.40 m¹⁶⁾
Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche¹⁶⁾

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen

Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 3 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten- und Terrassenflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

¹⁶⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

²In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen¹⁷⁾

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 38

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 39

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.¹⁷⁾

²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 40

Container- und Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

¹⁷⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Allgemeine Anforderungen ¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a Stellung (Firstrichtung)
- b Grösse der Baukuben
- c Wirkung im Strassenraum
- d Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e Dachform, Dachneigung
- f Fassadengliederung
- g Materialwahl, Farbe
- h Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 42

Dachgestaltung ¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³Die Neigung der Dachflächen hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu betragen.

§ 43

Aussenraum-
gestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einvernehmen auf die Grenze gesetzt werden. Entlang den Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

⁵Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden mit einheimischer Bepflanzung anzuwenden.

⁶Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.0 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern, sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurück zu setzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

⁷Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1.80 m sind durch Abstufungen zu unterbrechen.

⁸Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

⁹Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 44

Deponien

¹Bewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in der Gewerbezone G zulässig.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 45

- Waldränder ¹Reich gegliederte Waldränder mit dichter Saumvegetation (Gebüschmantel) sind biologisch und landschaftlich wertvoll und schützen den Wald vor Wind, Staub und Lärm. Ein stufiger Waldrand ist durch die angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten bzw. zu fördern.
- ²Die besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in einer durch den Forstdienst in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erstellenden Waldrandplanung zu bezeichnen.
- Gewässer und ihre Ufer ³Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

6.3 Umweltschutz

§ 46

- Einwirkungen ¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ²Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 47

... ersatzlos aufgehoben¹⁸⁾

§ 47a¹⁹⁾

Hochwassergefahrenzzone

¹Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

²In der Hochwassergefahrenzzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³Wer in einer Hochwassergefahrenzzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁴In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

¹⁸⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

¹⁹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

§ 47b²⁰⁾

Oberflächenwasser-²⁰⁾schutz²⁰⁾ ¹In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.²⁰⁾

²Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.²⁰⁾

³Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.²⁰⁾

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 48

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann eine Natur- und Landschaftskommission bestellen und weist ihr Aufsichtsaufgaben zu.

³Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarlich noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

⁴Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

²⁰⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

7.3 Unterhalt und Pflege

§ 50

Unterhalt und
Pflege

¹Der Gemeinderat kann Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und der Schutzobjekte erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmungen²¹⁾

§ 51

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Uerkheim beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. März 1991.

§ 51a²¹⁾

¹Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.²¹⁾

²Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) gilt das neue Recht.²¹⁾

§ 52²²⁾

Mit der Genehmigung des Bauzonenplans 2008 wird der Bauzonenplan vom 17. Mai 1994 aufgehoben.

²¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

²²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2008, in Kraft seit 06. Mai 2009

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist durch die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2000 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Toni Nöthiger

Der Gemeindeschreiber:

Andres Hürzeler

Genehmigt durch den Regierungsrat am 1. November 2000.

Die Änderungen der Nutzungsplanung 2008 sind durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Markus Kappeler

Der Gemeindeschreiber:

Hans Stadler

Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009.

Die Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung sind durch die Gemeindeversammlung vom 08. Juni 2018 beschlossen worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Herbert Räbmatter

Der Gemeindeschreiber

Hans Stadler

Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am 21. November 2018²³⁾

²³⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung 2018, in Kraft seit 16. Januar 2019

Anhang I: Geschützte Gebäude (zu § 24 BNO), Substanzschutz:

Nr. Plan (Nr. Kurzinven- tar)	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt
1 / 901	240	215	Kapelle / Evang. method. Kirche (1923)
2 / 902	145	846	Ehemaliges Schulhaus Hinterwil (19. Jh.)
3 / 904	61	157	Alte Mühle (1797)
4 / 905	26	70	Waschhaus zum Pfarrhaus (19. Jh.)
5 / 907	29	146	Rudolfhaus (1896)
6 / 908	133	455	Speicher (18. Jh.)

Anhang II: Volumenschutz (zu § 26 in Weilerzone Neudorf):

Kulturland- plan Nr.	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt
1	119	267	Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude
2	117	269	Wohnhaus mit Restaurant
3	116	270	Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude
4	115	265	Zweifamilienhaus, Garage
5	408	271	Wohnhaus, Werkstatt, Nebengebäude
6	110	273	Zweifamilienhaus, Garage, Nebengebäude
7	528	281	Wohnhaus, Garage, Nebengebäude
8	103	280	Zweifamilienhaus, Garage, Wintergarten
9	106	674	Zweifamilienhaus, Scheune, Nebengebäude
10	105	278	Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude
11	104	287	Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude

Anhang III: Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz:

Nr. Plan (Nr. Kurzinven- tar)	Gebäude Nr.	Parzellen Nr.	Objekt
I	5	70	Ref. Pfarrkirche (romanisch / 1520)
II	25	70	Ref. Pfarrhaus (1747 / 1787)